

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2023年度(2023年4月～2024年3月)

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県

- ◎販売は 6.5%減の 2万6,785戸。2年連続の3万戸割れ。
- ◎平均価格 7,565万円、m²単価 115.1万円。再び最高値を大幅更新。
- ◎初月契約率は 0.8ポイントダウンの 69.9%、3年ぶりに70%を下回る。
- ◎在庫は 5,661戸。前年度末比 472戸増も依然として低水準。

1. 販売戸数

- ・販売 2万6,785戸、前期比(2万8,632戸)比 6.5%減。(過去最多は'00年度の9万5,479戸)。
- ・エリア別の内訳は東京23区1万1,100戸(シェア41.4%)、東京都下 2,281戸(同 8.5%)、神奈川県6,370戸(同23.8%)、埼玉県2,927戸(同10.9%)、千葉県4,107戸(同15.3%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は69.9%、前期(70.7%)比0.8ポイントダウン。70%割れとなるのは3年ぶり。
- ・エリア別は東京23区69.9%(前年比0.4Pダウン)、東京都下71.1%(同5.0Pアップ)、神奈川県69.0%(同3.3Pダウン)、埼玉県60.9%(同8.4Pダウン)、千葉県77.2%(同3.6Pアップ)。

3. 平均価格・m²単価

- ・戸当り平均価格は 7,565万円、1 m²当り単価は115.1万円。
- ・前期比では平均価格は659万円(9.5%)のアップ、m²単価は11.2万円(10.8%)のアップ。
- ・平均価格は3期連続のアップ、m²単価は12期連続のアップ。都心での大規模・高額物件の供給増、施工費や用地費の高騰などから平均価格、m²単価ともに3年連続で最高値を更新。
- ・エリア別では東京23区10,464万円・161.1万円(5.7%アップ・7.4%アップ)、東京都下 5,358万円・80.0万円(同 2.7%アップ・0.9%ダウン)、神奈川県6,145万円・93.9万円(同12.6%アップ・14.1%アップ)、埼玉県4,890万円・76.5万円(同4.8%ダウン・0.4%ダウン)、千葉県5,067万円・73.4万円(同11.9%アップ・11.0%アップ)。神奈川県と千葉県が戸当たり、単価ともに二ケタアップしている。

4. 販売在庫数

・5,661戸、'23年3月末(5,189戸)比472戸の増加。

5. 2023年度の特徴

- ・発売戸数は2期連続の減少、戸数は2万5,723戸だった1975年度以来の低水準。
- ・初月契約率は69.9%、3期ぶりに70%を下回る。70%を上回ったのは東京都下と千葉県のみ。
- ・東京23区は戸当たりだけでなく㎡単価も最高値を更新、'91年度の151.0万円を上回る。
- ・即日完売は965戸、シェア3.6%('22年度1,234戸、シェア4.3%)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年度(2023年4月～2024年3月)

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	<u>26,785</u> 戸 (△ <u>6.5</u> %)	69.9% (△0.8 P)	7,565万円 (9.5%)	115.1万円 (10.8%)
東京23区	11,100戸 (3.8%)	69.9% (△0.4 P)	10,464万円 (5.7%)	161.1万円 (7.4%)
東京都下	<u>2,281</u> 戸 (<u>1.2</u> %)	71.1% (5.0 P)	<u>5,358</u> 万円 (<u>2.7</u> %)	<u>80.0</u> 万円 (△ <u>0.9</u> %)
神奈川県	6,370戸 (△5.6%)	69.0% (△3.3 P)	6,145万円 (12.6%)	93.9万円 (14.1%)
埼玉県	2,927戸 (△38.2%)	60.9% (△8.4 P)	4,890万円 (△4.8%)	76.5万円 (△0.4%)
千葉県	4,107戸 (△2.3%)	77.2% (3.6 P)	5,067万円 (11.9%)	73.4万円 (11.0%)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	対前年比
都 区 部		16,393	15,452	13,131	11,131	13,169	10,692	11,100	+3.8%
都 下		3,744	3,395	2,454	3,122	3,091	2,253	<u>2,281</u>	+1.2%
神 奈 川 県		9,058	8,284	6,413	6,523	8,016	6,750	6,370	-5.6%
埼 玉 県		3,970	4,868	3,624	3,573	4,533	4,733	2,927	-38.2%
千 葉 県		3,672	4,642	2,933	4,683	4,063	4,204	4,107	-2.3%
首 都 圏 計		36,837	36,641	28,555	29,032	32,872	28,632	<u>26,785</u>	-6.5%
対前年増加率		+1.1%	-0.5%	-22.1%	+1.7%	+13.2%	-12.9%	<u>-6.5%</u>	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年	2017年度		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度		2023年度		対前年比	
都 区 部		7,008	(108.2)	7,320	(116.2)	7,400	(115.1)	7,564	(122.1)	8,449	(130.8)	9,899	(150.0)	10,464	(161.1)	+5.7%	+7.4%
都 下		5,072	(72.0)	5,304	(75.4)	5,460	(79.2)	5,414	(80.0)	5,137	(74.9)	5,218	(80.7)	<u>5,358</u>	<u>(80.0)</u>	+2.7%	-0.9%
神 奈 川 県		5,661	(79.0)	5,362	(75.8)	5,231	(75.9)	5,513	(81.8)	5,209	(77.9)	5,455	(82.3)	6,145	(93.9)	+12.6%	+14.1%
埼 玉 県		4,314	(60.5)	4,493	(64.2)	4,414	(63.0)	4,571	(66.6)	4,929	(72.4)	5,135	(76.8)	4,890	(76.5)	-4.8%	-0.4%
千 葉 県		4,310	(59.6)	4,254	(57.4)	4,366	(61.0)	4,404	(61.3)	4,383	(62.2)	4,529	(66.1)	5,067	(73.4)	+11.9%	+11.0%
首 都 圏 平 均		5,921	(86.4)	5,927	(87.5)	6,056	(90.1)	5,994	(90.6)	6,360	(95.3)	6,907	(103.9)	<u>7,565</u>	(115.1)	+9.5%	+10.8%
対前年上昇率		+6.9%	+7.9%	+0.1%	+1.3%	+2.2%	+3.0%	-1.0%	+0.6%	+6.1%	+5.2%	+8.6%	+9.0%	+9.5%	+10.8%		

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目	月												月平均
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
2 3 年 度	発 売 戸 数	1,690	1,936	1,906	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	<u>5,962</u>	1,112	1,319	2,451	<u>2,232</u>
	契 約 戸 数	1,245	1,438	1,292	1,938	1,008	1,436	905	2,035	<u>3,938</u>	809	922	1,766	<u>1,561</u>
	契 約 率	73.7	74.3	67.8	74.8	68.6	67.7	60.9	74.2	<u>66.1</u>	72.8	69.9	72.1	69.9
2 2 年 度	発 売 戸 数	2,426	2,466	1,913	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	710	1,821	2,439	2,386
	契 約 戸 数	1,931	1,732	1,294	1,376	721	1,255	1,991	1,990	4,305	388	1,335	1,939	1,688
	契 約 率	79.6	70.2	67.6	60.7	62.0	61.6	71.9	69.4	74.8	54.6	73.3	79.5	70.7